

2022 年 1 月 14 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目 14 番 15 号
タカラレーベン不動産投資法人
代表者名 執行役員 宰田 哲男
(コード番号 3492)

資産運用会社名
タカラ PAG 不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 宰田 哲男
問合せ先 取締役財務企画部長 伊藤 真也
TEL: 03-6435-5264

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるタカラPAG不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の国内不動産信託受益権（以下、個別に又は総称して「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下、個別に又は総称して「本譲渡」といいます。）を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

譲渡予定資産①

(1) 譲渡予定資産の名称	中央博労町ビル
(2) 物件番号（注 1）	0-08
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 譲渡予定価格（注 2）	1,950 百万円
(5) 帳簿価額（注 3）	1,481 百万円
(6) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額（注 4）	468 百万円
(7) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(8) 媒介の有無	有（注 5）
(9) 売買契約締結日	2022 年 1 月 14 日
(10) 譲渡予定日（注 6）	第 1 回（準共有持分 37%） 2022 年 2 月 1 日（引渡決済日） 第 2 回（準共有持分 63%） 2022 年 3 月 1 日（引渡決済日）
(11) 決済方法	各譲渡予定日（上記（9）参照）に、上記譲渡予定価格に対し当該譲渡予定日に譲渡する準共有持分の割合を乗じて算出される金額をそれぞれ全額支払

譲渡予定資産②

(1) 譲渡予定資産の名称	心斎橋ビル
(2) 物件番号（注 1）	0-10
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 譲渡予定価格（注 2）	850 百万円
(5) 帳簿価額（注 3）	767 百万円
(6) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額（注 4）	82 百万円
(7) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(8) 媒介の有無	有（注 5）
(9) 売買契約締結日	2022 年 1 月 14 日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(10) 譲渡予定日（注 6）	2022 年 2 月 17 日（引渡決済日）
(11) 決済方法	引渡時一括

譲渡予定資産③

(1) 譲渡予定資産の名称	山形駅前通ビル
(2) 物件番号（注 1）	0-17
(3) 特定資産の種類	信託受益権
(4) 譲渡予定価格（注 2）	237 百万円
(5) 帳簿価額（注 3）	613 百万円
(6) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額（注 4）	△375 百万円
(7) 譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
(8) 媒介の有無	有（注 5）
(9) 売買契約締結日	2022 年 1 月 14 日
(10) 譲渡予定日（注 6）	2022 年 2 月 25 日（引渡決済日）
(11) 決済方法	引渡時一括

（注1）「物件番号」は、オフィスについては O、住宅については R、ホテルについては H、商業施設・その他については C と分類し番号を付しています。

（注2）「譲渡予定価格」は、各譲渡予定資産の信託受益権売買契約（以下、個別に又は総称して「本件売買契約」といいます。）に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「帳簿価額」は、2021 年 8 月期（第 7 期）末日時点の金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）「譲渡予定価格と帳簿価額の差額」は、2021 年 8 月期（第 7 期）末日時点の帳簿価額を用いて算定した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

（注5）媒介者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、当該媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当しません。

（注6）「譲渡予定日」は、本件売買契約に記載された売買実行日を記載していますが、譲渡先との合意の上で、実際の譲渡日に変更されることがあります。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としております。

譲渡予定資産である中央博労町ビル及び心斎橋ビルにおいては、取得以降、賃料単価及び稼働率は堅調に推移していましたが、築年数経過による修繕費及び資本的支出の増加、並びに今後の内部成長余力を勘案し、今般譲渡先より第 7 期末（2021 年 8 月期末）の帳簿価額を上回る価格での購入の申出があったことを踏まえ譲渡することを決定いたしました。また、山形駅前通ビルにおいては、譲渡先からの価格提示は第 7 期末（2021 年 8 月期末）の帳簿価額を下回る額であったものの、今後見込まれる外壁改修や設備更新工事等の修繕費及び資本的支出並びに現状の稼働状況を踏まえた今後の内部成長余力を勘案した結果、中央博労町ビル及び心斎橋ビルと同時期に譲渡することで譲渡損失を相殺しつつ、今後よりキャッシュフローの安定性の高い資産に投資することが本投資法人のポートフォリオの質の向上に資すると判断し、譲渡することを決定いたしました。

なお、本譲渡に伴う売却代金については、将来の物件の取得資金に充当する予定です。

3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- ・金額については、百万円未満を切捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「用途」は、譲渡予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。
- ・「テナント数」は、本日現在において譲渡予定資産の賃借人であるテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナント）の合計数を記載しています。
- ・「総賃料収入」は、本日現在において有効な譲渡予定資産に係る賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。
- ・「敷金・保証金」は、本日現在において有効な譲渡予定資産に係る賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りです。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、本日現在において有効な譲渡予定資産に係る賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、譲渡予定資産につき賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、賃貸可能面積が登記上の延床面積の合計を上回る場合があります。
- ・「稼働率の推移」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入し、直近5期の各決算期末時点（本投資法人の保有期間に限りです。）の数値を記載しています。

譲渡予定資産①

譲渡予定資産の名称	中央博労町ビル					
特定資産の種類	信託受益権					
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
信託期間満了日	2028年7月31日					
所有形態	所有権					
所在地	大阪府大阪市中央区博労町一丁目7-7					
用途	オフィス					
鑑定評価額 (価格時点)	1,950百万円 (2021年8月31日)					
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社					
賃貸借の内容						
テナントの総数	17					
総賃料収入	106百万円					
敷金・保証金	46百万円					
総賃貸面積	3,739.57㎡					
賃貸可能面積	3,739.57㎡					
稼働率の推移	2019年 8月期末	2020年 2月期末	2020年 8月期末	2021年 2月期末	2021年 8月期末	
	97.6%	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	
その他特筆すべき事項	該当なし					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

譲渡予定資産②

譲渡予定資産の名称	心斎橋ビル					
特定資産の種類	信託受益権					
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
信託期間満了日	2028年7月31日					
所有形態	所有権					
所在地	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目 12-21					
用途	オフィス					
鑑定評価額 (価格時点)	777 百万円 (2021 年 8 月 31 日)					
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社					
賃貸借の内容						
テナントの総数	6					
総賃料収入	41 百万円					
敷金・保証金	15 百万円					
総賃貸面積	1,214.43 m ²					
賃貸可能面積	1,408.52 m ²					
稼働率の推移	2019 年 8 月期末	2020 年 2 月期末	2020 年 8 月期末	2021 年 2 月期末	2021 年 8 月期末	
	100.0%	100.0%	83.3%	86.2%	86.2%	
その他特筆すべき事項	該当なし					

譲渡予定資産③

譲 渡 予 定 資 産 の 名 称	山形駅前通ビル					
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権					
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社					
信 託 期 間 満 了 日	2028 年 7 月 31 日					
所 有 形 態	所有権					
所 在 地	山形県山形市十日町一丁目 1-34					
用 途	オフィス					
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	634 百万円 (2021 年 8 月 31 日)					
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社					
賃 貸 借 の 内 容						
テナントの総数	8					
総 賃 料 収 入	50 百万円					
敷 金 ・ 保 証 金	28 百万円					
総 賃 貸 面 積	1,802.17 m ²					
賃 貸 可 能 面 積	2,505.92 m ²					
稼働率の推移	2019 年 8 月期末	2020 年 2 月期末	2020 年 8 月期末	2021 年 2 月期末	2021 年 8 月期末	
	72.9%	65.5%	71.9%	71.9%	71.9%	
その他特筆すべき事項	該当なし					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

4. 譲渡先の概要

中央博労町ビル、心斎橋ビル及び山形駅前通ビルの譲渡先は、いずれも国内の事業会社ですが、名称等の開示については、譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、本日現在、投信法に定める利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者のいずれにも該当しません。また、譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡における譲渡予定日は、譲渡予定資産①の第2回譲渡予定日について2022年3月1日、譲渡予定資産②について2022年2月17日、譲渡予定資産③について2022年2月25日であり、いずれも売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

いずれの売買契約においても、一方当事者に当該売買契約の条項の重大な違反がある場合には、相手方当事者は、相当な期間を定めて催告の上、売買契約を解除することができるものとされており、また、売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。また、譲渡予定資産①については、第1回目の譲渡完了後は、第1回目の譲渡について支払われた売買代金を除きます。）の10%相当額を請求することができるものとされています。なお、本投資法人は売主であり、本件売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないため、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

6. 今後の見通し

本譲渡による2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

7. 鑑定評価書の概要

譲渡予定資産①

鑑定評価書の概要		
物件名称	中央博労町ビル	
鑑定評価額	1,950,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	1,950,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格に乖離があったが、将来の純収益の変動を用いるDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断しつつ、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	1,980,000	
(1) 運営収益	138,791	
① 可能総収益	147,096	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び看板使用料、自動販売機等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
② 空室等損失等	8,305	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・水道光熱費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上
(2) 運営費用	46,987	
a. 維持管理費	9,773	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上、計上
b. 水道光熱費	12,216	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証の上計上
c. 修繕費	4,597	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	2,469	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	706	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を空室率を考慮の上、計上
f. 公租公課	16,431	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	385	損害保険料の実績額について、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	407	過年度実績額を参考に、消耗品費等のその他運営費用を計上
(3) 運営純収益	91,803	
(4) 一時金の運用益	314	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	11,089	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーを考慮の上、計上
純収益	81,029	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

還元利回り	4.10%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	1,930,000	
割引率	3.90%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.30%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,870,000	
土地比率	86.7%	
建物比率	13.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

譲渡予定資産②

鑑定評価書の概要			
物件名称	心斎橋ビル		
鑑定評価額	777,000,000円		
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社		
価格時点	2021年8月31日		
項目	内容 (単位：千円)	概要等	
収益価格	777,000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定	
直接還元法による収益価格	799,000		
(1) 運営収益	65,253		
③ 可能総収益	68,685	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び看板使用料、自動販売機等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上	
④ 空室等損失等	3,432	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・水道光熱費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上	
(2) 運営費用	26,544		
a. 維持管理費	6,192	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上、計上	
b. 水道光熱費	6,646	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証の上計上	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

c. 修繕費	1, 615	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	1, 163	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	484	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を空室率を考慮の上、計上
f. 公租公課	10, 072	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	169	損害保険料の実績額について、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	200	過年度実績額を参考に、消耗品費等のその他運営費用を計上
(3) 運営純収益	38, 708	
(4) 一時金の運用益	258	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	5, 393	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーを考慮の上、計上
純収益	33, 574	
還元利回り	4.2%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	768, 000	
割引率	4.0%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	846, 000	
土地比率	80.6%	
建物比率	19.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

譲渡予定資産③

鑑定評価書の概要		
物件名称	山形駅前通ビル	
鑑定評価額	634, 000, 000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年8月31日	
項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	634, 000	直接還元法とDCF法を用いた。両法のうち、将来の純収益の変動から価格を導くDCF法による収益価格がより

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		説明力が高く、説得力があると判断したため、DCF法を標準として、直接還元法による検証を加え、査定
直接還元法による収益価格	645,000	
(1) 運営収益	79,829	
⑤ 可能総収益	88,423	貸室及び駐車場につき、現行契約の賃料水準、同一需要圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費賃料を計上。水道光熱費及び、看板・自動販売機・会議室等収入については過年度実績額や現行の収入等に基づき計上
⑥ 空室等損失等	8,593	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期に安定的であると認められる賃料・共益費・水道光熱費・駐車場収入に対する空室率を査定し、計上
(2) 運営費用	37,130	
a. 維持管理費	11,268	建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行った上、計上
b. 水道光熱費	11,400	過年度実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い、空室率を考慮の上計上
c. 修繕費	39,000	類似不動産の修繕費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの12年間年平均修繕費を妥当と判断し、計上
d. PMフィー	2,320	類似不動産の料率等に基づき、計上
e. テナント募集費用等	865	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を空室率を考慮の上、計上
f. 公租公課	6,906	公租公課関係資料に基づき、計上
g. 損害保険料	273	損害保険料の実績額について、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
h. その他費用	194	過年度実績額を参考に、管理雑費等のその他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益	42,699	
(4) 一時金の運用益	340	一時金運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを1.0%と査定
(5) 資本的支出	6,261	類似不動産の更新費の水準による検証からエンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィーを考慮の上、計上
純収益	36,777	
還元利回り	5.70%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらに同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	629,000	
割引率	5.50%	類似不動産の評価事例及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	最終還元利回り	5.90%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	322,000	
	土地比率	45.5%	
	建物比率	54.5%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項なし	

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://takara-reit.co.jp>

＜添付資料＞

参考資料 本譲渡後のポートフォリオ一覧(2022年3月1日(予定))

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	11.5	13,000
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	9.1	10,500
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋市	4,870	4.5	5,020
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	3.2	3,960
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2.3	2,850
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.9	1,140
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.6	1,840
	0-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1.6	1,800
	0-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	0.6	751
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.7	2,040
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	2.4	2,740
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2.5	2,810
	小計		—	45,259	42.0	48,451
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	1.0	1,220
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1.0	1,130
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	福岡県福岡市	1,032	1.0	1,140
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1.0	1,120
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	1.1	1,280
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	3.6	4,410
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1.0	1,290
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.7	761
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.9	2,140
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.8	978
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	1.1	1,240
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	2.1	2,440
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大阪府堺市	560	0.5	591
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.8	1,970
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	千葉県流山市	2,840	2.6	3,000
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.6	718
	R-18	ウインバルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	0.7	828
	R-19	マーレ磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1.8	2,100
	小計		—	26,167	24.3	28,356

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
ホテル	H-01	ドーマーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2.3	2,550
	H-02	ホテルサンシャイン 宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	1.9	2,080
	H-03	ドーマーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	2.3	2,570
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市中区	2,500	2.3	2,190
	小計		—	9,447	8.8	9,390
・商業施設 その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	980	0.9	1,120
	C-02	コープさっぽろ 春光店	北海道旭川市	1,036	1.0	1,110
	C-03	TA湘南鵜沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.5	570
	C-05	家電住まいる館 YAMADA松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	3.7	4,410
	C-06	家電住まいる館 YAMADA神戸垂水店 (底地)	兵庫県神戸市	4,227	3.9	4,360
	C-07	イオンスタイル尾道 (底地)	広島県尾道市	900	0.8	1,040
	C-08	ビッグモーター札幌 清田店(底地)	北海道札幌市	1,610	1.5	1,790
	C-09	DCMダイキ尾道店 (底地)	広島県尾道市	1,170	1.1	1,240
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	2.3	2,580
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市中区	7,800	7.2	8,240
	C-12	(仮称)ビッグモーター 鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	2.0	2,260
	小計		—	26,923	25.0	28,720
	合計		—	107,796	100.0	114,917

(注1) 「取得価格」は、各資産につき売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各資産の取得価格の合計額が「合計」欄及び「小計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各資産の投資比率の割合の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、マーレ磯子ビルについては2021年9月1日を、川越ウエストビル、博多冷泉町ビル、ラグゼナ戸田公園、ラグゼナ戸田公園Ⅱ、ラグゼナ秋葉原、フィオレ・レジデンス出島海岸通、ラグゼナ武蔵新城、ラグゼナ流山おおたかの森、PRIME SQUARE、ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘、アピタ名古屋南店、(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)については2021年6月30日を、それ以外の資産については2021年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、それぞれ記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。